

Region Hannover

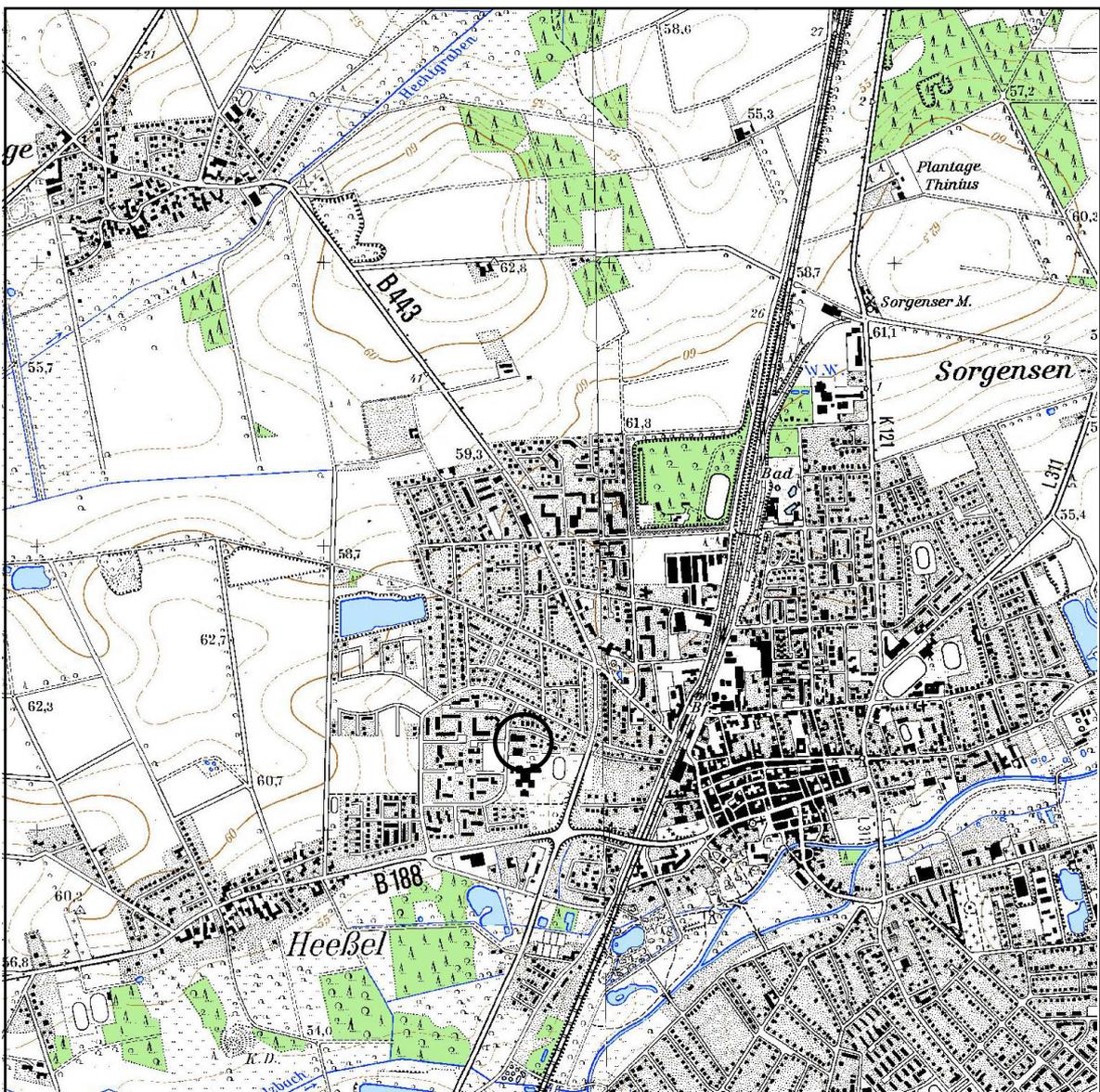
Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“,
1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf der Begründung

Übersichtskarte: Topographische Karte M. 1 : 25.000

Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt Landesvermessung



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1 • 30163 Hannover • Tel. 0511 / 853137 • Fax 0511 / 282038
März 2010

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	1
1.1	Grundlagen	1
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	4
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen	4
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	6
2.5	Erschließung	6
3.	Wesentliche Festsetzungen bzw. Änderungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise, Baugrenzen, Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
3.3	Verkehrsflächen	8
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsleitungen	9
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.6	Flächenübersicht	10
3.7	Örtliche Bauvorschriften	11
4.	Durchführung	13
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	13
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
5.	Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange	14
6.	Auswirkungen der Änderung auf private Belange	17
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
8.	Verfahrensvermerke	19

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“
2. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Burgdorf hat am 11.05.1971 den Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung vom 02.11.1971 rechtskräftig.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat am 08.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung aufzustellen.

Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich der Innenentwicklung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 2.455 m² deutlich weniger als 20.000 m² beträgt und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung fand vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“ stammt aus dem Jahre 1971. Aufgrund der damaligen geplanten Nutzungen wurden im Änderungsbereich entsprechende Festsetzungen getroffen:

- im nördlichen Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“,
- im südwestlichen Bereich „Sondergebiet: Läden“,
- im südöstlichen Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf: Schule“ mit den überlagerten Festsetzungen „Gemeinschaftsstellplätze“ und „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern“ (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan).

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der derzeitige Leerstand der Gebäude im Änderungsbereich und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im zentral gelegenen Bereich der Kernstadt. Die derzeitigen Festsetzungen stehen jedoch einer der Nachfrage entsprechenden Bebauung entgegen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung ist, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung sowie eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf) zu ermöglichen.

Mit der Nachverdichtung des in Rede stehenden Gebietes wird insbesondere dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Minderungs-gebot) Rechnung getragen.

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt, durch die Änderung des Bebauungsplanes eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke im Plangebiet vorzubereiten. Dementsprechend soll als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, II-geschossig) aus dem Ursprungsbebauungsplan sollen beibehalten werden und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine geänderte Verortung der „Baugrenzen“ mehr Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.

Der Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung bezieht sich auf Flächen in der Weststadt von Burgdorf, südlich der „Dietrichstraße“ sowie östlich der „Lippoldstraße“ und umfasst die Flurstücke 9/12, 9/27 und Teile der Flurstücke 9/28, 9/29, 10/1 und 63/14 der Flur 24, Gemarkung Burgdorf.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 9/28 und deren westliche Verlängerung auf die Westgrenze der „Lippoldstraße“,
- im Westen durch die westliche Grenzen des Flurstückes 9/29,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 9/27 und deren westliche Verlängerung auf die Westgrenze der „Lippoldstraße“ sowie deren östliche Verlängerung um ca. 18,50 m und
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 9/12 und deren nördliche Verlängerung auf die Nordgrenze der „Dietrichstraße“ sowie deren südliche Verlängerung um ca. 47,50 m.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Burgdorf zum „Ordnungsraum Hannover“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Burgdorf als „Mittelzentrum“ und als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Die Stadt Burgdorf hat diese Aufgaben wahrzunehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind als "Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" nachrichtlich im RROP dargestellt und liegen innerhalb des festgelegten „Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung“.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die vom Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung berührt werden, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung „Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche (im Norden) und Schule (im Süden)“ dar.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Burgdorf ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist i.d.R. eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Burgdorf durch den Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Flächen als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Das Plangebiet liegt in der Weststadt von Burgdorf (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung).

Die Änderung bezieht sich auf Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes, der westlich der Bundesstraße (B 443) und westlich der Bahnstrecke „Hannover-Celle“ liegt.

Das Plangebiet ist vom Stadtkern des Mittelzentrums Burgdorf ca. 1 km entfernt. Das Oberzentrum Hannover ist ca. 18 km vom Plangebiet entfernt.

Es gibt jeweils Nahverkehrsverbindungen über ein öffentliches Busnetz mit Haltepunkt an der „Lippoldstraße“ und die S-Bahn mit Bahnhof in Burgdorf, der fußläufig in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar ist.

In Burgdorf befinden sich alle allgemeinbildenden sowie berufsbildende Schulen, Kindergärten sowie Sportanlagen. Ausreichende Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für zusätzliche Bewohner, die sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln könnten, sind gewährleistet.

Die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ist durch die in Burgdorf vorhandenen Läden, Post und Banken sowie Gaststätten und Hotels gesichert. Darüber hinaus befinden sich Läden und Einrichtungen für den langfristigen Bedarf in Celle und Hannover.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Die „Straßenverkehrsflächen“ und die im Ursprungsbebauungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Die nördliche Fläche im Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der St. Pankratius Kirchengemeinde; die übrige südliche Fläche befindet sich im Privateigentum.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere Relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 53 m über NN.

Bodenbeschaffenheit

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000 des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, 1979, stehen im Plangebiet überwiegend quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei im südlichen Plangebiet um „Ablagerungen des fließenden Wassers, über Schmelzwasserablagerungen, drenthezeitlich“, die als „Sand, Kies über Sand, Kies“ beschrieben werden. Im nördlichen Plangebiet befinden sich „Schmelzwasserablagerungen, drenthezeitlich“, die als „Sand, Kies“ beschrieben werden.

Der Grundwasserstand im Plangebiet beträgt, nach Auswertung der Pegelstände 2002 der Grundwassergleichen, weniger als 2 m unter dem Gelände. Es wird deshalb empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

Altlasten

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet. Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Immissionen

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bundesstraße (B 443) und östlich davon die Bahnstrecke „Hannover-Celle“, die das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelasten. Erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Änderungsbereich jedoch durch die vorgelagerten Gebäude und den ausreichenden Abstand zum Plangebiet nicht zu befürchten.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Astrid-Lindgren-Grundschule, die das Plangebiet – durch Geräusche von Kindern auf dem Schulgelände oder auf dem Schulweg sowie Schulsportlärm – entsprechend vorbelastet. Im Nahbereich der Schule können sich kurzzeitig Überschreitungen des Richtwertes („WA-Gebiete“ 50 dB(A)) ergeben. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der maximal zulässige Wert für Geräuschspitzen von zuzüglich 30 dB(A) [50 dB(A) + 30 dB(A) = 80 dB(A)] im Plangebiet eingehalten wird. Erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geräusche von Kindern und Schulsportlärm sind deshalb im Änderungsbereich nicht zu befürchten. Es wird jedoch auf die Geräuschvorbelastung im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ hingewiesen. Unter Hinweise Nr. 3 „Geräuschvorbelastungen“ wird deshalb folgender Text in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die mit (WA) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebiete“ sind durch Geräusche von Kindern und Schulsportlärm durch die räumliche Nähe zur Grundschule vorbelastet.“

Mit diesem Hinweis wird sichergestellt, dass die zukünftigen Bewohner im WA über die örtlichen Gegebenheiten informiert sind.

Aufgrund des gegebenen Abwägungsspielraums – auch unter Einbeziehung der Sozialadäquanz von Geräuschen spielender Kinder < 14 Jahre – wird davon ausgegangen, dass der v.g. Hinweis ausreicht, um die neuen Bewohner des Änderungsbereiches auf die vorhandene angrenzende Situation hinzuweisen.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind im Norden mit einem Gemeindehaus der St. Pankratius Kirchengemeinde bebaut, welches nicht mehr benötigt wird und im Süden mit einem Supermarktgebäude bebaut.

Die Freiflächen im Norden sind gärtnerisch genutzt und im Süden nahezu vollständig versiegelt. Die Flächen des Schulgeländes sind begrünt und teilweise mit Laubgehölzen bepflanzt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf dem Schulgelände wurden nicht benötigt und sind deshalb nie angelegt worden.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen stehen einige, den Straßenraum prägende, Laubbäume. Weiterhin wurden im Straßenraum öffentliche Parkplätze angelegt.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich im Norden, Osten und Westen überwiegend Wohngebäude mit Hausgärten sowie das neue Gemeindehaus der St. Pankratius Kirchengemeinde. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Schulgelände der Astrid-Lindgren-Grundschule deren Freiflächen dem allgemeinen Schulbetrieb und dem Schulsport dienen.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Lippoldstraße“, die „Mönkeburgstraße“ und die Bundesstraße (B 188) sowie die Bundesstraße (B 443) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der „Lippoldstraße“ und der „Mönkeburgstraße“ handelt es sich um innerörtliche Gemeindestraßen, bei den Bundesstraßen um überörtliche Hauptverkehrsstraßen.

Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt mittels „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“, die im Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung festgesetzt werden und grundbuchlich zu sichern sind.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind gemäß § 47 NBauO die notwendigen Einstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken zu schaffen.

3. Wesentliche Festsetzungen bzw. Änderungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Änderungsbereich entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung geändert.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Das Gebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan wird für die Bauflächen des Plangebietes, entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzungen (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf), ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet sollen neben den Wohnhäusern auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass ein „Allgemeines Wohngebiet“ und nicht ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das neue Wohngebiet sowie die bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen können.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungskonzept (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf) ist vorgesehen, dass die Weststadt mit der geplanten Wohnbebauung eine sinnvolle Nachverdichtung für Wohnnutzungen erhält.

Eine städtebauliche Einheit mit den angrenzenden Baugebieten kann durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 erreicht werden.

Darüber hinaus werden für die neuen Gebäude die Traufhöhe (TH) auf max. 6,50 m und die Firsthöhe (FH) auf max. 10,50 m begrenzt. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet. Diese Festsetzungen ermöglichen eine ortsübliche Bebauung.

Bezugsebene für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grenze des Grundstückes.

3.2 Bauweise / Baugrenzen / Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise

Für die Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, die entsprechend der Zielvorstellungen (vgl. Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf) die Zulässigkeit auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt.

Baugrenzen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt ebenfalls dem städtebaulichen Entwurf. Aufgrund der geplanten Verortung der neuen Gebäude werden die „Baugrenzen“ zu den „Straßenverkehrsflächen“ und den Grundstücksgrenzen mit 3 m und zu den „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ festgesetzten Flächen mit einem Abstand von 1 m festgesetzt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass – auch auf den Privatgrundstücken – zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ausreichend breite Flächen für die Begrünung freigehalten werden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

In dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sollen Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen entstehen, da bei einer Grundstücksgröße von z.B. 600 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und II-geschossiger Bebauung relativ großzügige Häuser realisiert werden können, und in diesen Gebäuden mehrere kleine Miet- und Eigentumswohnungen entstehen könnten, die durch die größere Anzahl zusätzlicher Haushalte das Verkehrsaufkommen und den Parkdruck erheblich erhöhen würde. Das widerspräche den städtebaulichen Zielen der Stadt Burgdorf, die Flächen im Änderungsbereich über „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ zu erschließen und eine lockere Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Deshalb wird im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Dies ermöglicht auch Wohnhäuser mit z.B. einer Einliegerwohnung.

3.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen werden weiterhin unverändert als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da hier keine Änderungen an den Straßenverläufen erforderlich oder langfristig geplant sind.

„Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ / „Einfahrt“

Im Straßenraum der „Lippoldstraße“ und der „Dietrichstraße“ befinden sich jedoch vorhandene öffentliche Parkplätze in Schrägaufstellung. Um diese Parkplätze im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, werden „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ bzw. gezielt die „Einfahrten“ zu den „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Dadurch kann im Norden die vorhandene Einfahrt zum ehemaligen Gemeindehaus beibehalten werden und im Westen werden die Parkplätze lediglich an einer Stelle unterbrochen, ohne die vorhandene Straßenbeleuchtung an der „Lippoldstraße“ versetzen zu müssen.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsleitungen

Die äußere Erschließung der Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die vorhandenen Gemeindestraßen. Diese Straßen binden das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Wegeflächen, die entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden, da sie der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen. Diese Flächen sind grundbuchlich zu sichern.

Die neuen Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke sind im Rahmen der Kaufverträge darauf hinzuweisen, dass die Abfall- und Wertstoffsäcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der nächsten, für Müllfahrzeuge befahrbaren, öffentlichen Straße bereitzustellen sind.

Versorgungsleitungen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 5 der textlichen Festsetzungen sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei.

Die notwendigen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm bzw. als Heister mind. 150/175 cm hoch entsprechend Artenliste 1 oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm entsprechend Sortenliste 2 (siehe Hinweise auf dem Bebauungsplan) zur Gestaltung des Ortsbildes anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen der Vermeidung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, die durch Versiegelungen ausgelöst werden können, sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind deshalb innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, so dass die zeitnahe Durchgrünung des Änderungsbereiches gewährleistet wird.

Von der Anpflanzung/Baumpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Baugrundstück entsprechender Baumbestand vorhanden ist, der langfristig erhalten wird.

Erhaltung von Bäumen

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Die ortsbildprägenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen planungsrechtlich gesichert werden und werden deshalb im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

3.6 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 9.370 m²
davon:	
• Bauland (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8)	ca. 6.137 m ²
davon:	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	ca. 472 m ²
• Straßenverkehrsflächen	ca. 3.233 m ²

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen.

Auf Grund der Lage zu angrenzenden Wohnbaugebieten sowie zur Minderung des Eingriffs in das Ortsbild werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um für das neue Baugebiet eine gestalterische Einheit zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Weichbild im Siedlungsgefüge beiträgt.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 56 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamt- und Außenwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Ortsbild gemindert.

- **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“.

- **§ 2 Dächer**

Form und Farbe der Dächer tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild eines neuen Baugebietes bei und prägen die Ortssilhouette. Damit sich auch die neue Bebauung in positivem Sinn in die vorhandene Dachlandschaft einfügt, sind Dachaufbauten nur als Schleppegauben, Giebelgauben oder in Form von Zwerchhäusern mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig, da z. B. Flachdachgauben, Fledermausgauben oder Türmchen in Burgdorf ortstypisch sind. Darüber hinaus werden Dachaufbauten in ihrer Lage (mind. 1 m Abstand zum Ortgang) und Ausdehnung auf max. 1/3 der Trauflienienlänge begrenzt, damit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht und vorrangig die Wirkung der Dachflächen erhalten bleibt.

Die Vorschriften für die Dacheindeckung der neuen Gebäude knüpfen an die in der näheren Umgebung vorhandenen Dacheindeckungsmaterialien an. Der vorgegebene Rahmen soll die gestalterische Einbindung neuer Dächer gewährleisten und eine störende Material- und Farbvielfalt in der Dachlandschaft vermeiden. Glasierte (mit keramischer Überzugmasse versehene) oder edelengobierte, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, da die entstehenden Reflektionen sehr stark die angrenzenden Nachbarn und das Stadtbild beeinträchtigen.

Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen aus ökologischen Gründen ermöglicht werden und sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

- **§ 4 Außenwände**

Die Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände knüpfen ebenfalls an die in Burgdorf vorherrschenden typischen Baumaterialien und Farben an. Prägend sind Ziegelmauerwerk in

natürlich roter bis rotbrauner Farbe und Putzfassaden in gebrochenem weiß. Untergeordnet ist auch Holz in Naturholztönen vorzufinden.

Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich der Außenwände in den traditionellen und ortstypischen Rahmen der Fassadengestaltung einfügen.

Für Wintergärten gelten diese Vorschriften für Außenwände nicht, da sie nur einem geringen Teil der Außenwandflächen vorgelagert sind.

- **§ 5 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)**

Garagen und Carports sollen nicht die Erschließungswege dominieren und somit aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deshalb müssen Garagen und Carports zu den zur Erschließung dienenden Flächen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

- **§ 6 Einfriedungen**

Das räumliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes sowie der Straßen- und Wegeräume wird insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen Lage des Baugebietes gerecht wird.

Anknüpfend an den Bestand und unter Berücksichtigung des Ortsbildes, wird die zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt. Damit werden in Bezug auf Gebäudeproportion und Straßen- bzw. Wegeraum unverhältnismäßige optische Wirkungen verhindert. Soweit ein Sichtschutz gewünscht wird, soll er mittels Hecken erfolgen.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Heckeneingrünung, (um eine sichere Einzäunung von Haustieren zu ermöglichen) sowie Einfriedungen zwischen Terrassen von Doppelhaushälften bis zu einer max. Höhe von 2,00 m und einer max. Länge von 2,50 m, zum Schutz vor unerwünschten Störungen auf den Terrassen.

Als Einfriedungen sind – auch im Interesse von Natur und Landschaft – in erster Linie Hecken aus Laubgehölzen erwünscht. Es sind auch Maschendrahtzäune, jedoch nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung, zulässig. Vertikal gegliederte Holzzäune sind ebenfalls zulässig; Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler in dem vorgeschriebenen Farbrahmen. Ausgenommen von der Materialbeschränkung sind Einfriedungen zwischen Terrassen von Doppelhaushälften, hier sind auch Mauern zulässig.

Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig, da sie weder standortgerecht noch standortheimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die geplante Bebauung des Änderungsbereiches mit Wohnhäusern wird von den einzelnen Grundstückseigentümern im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplanes umgesetzt.

Durch die Planung der Maßnahme entstehen der Stadt Burgdorf keine Planungskosten. Hierzu hat die Stadt Burgdorf mit den beteiligten Grundstückseigentümern einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die durch die Realisierung entstehenden Kosten für die Erschließungsmaßnahmen im nördlichen Plangebiet werden von der St. Pankratius Kirchengemeinde und im südlichen Plangebiet anteilig von dem Privateigentümer und der Stadt Burgdorf getragen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da die zur Erschließung notwendigen Wegeflächen grundbuchlich gesichert werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Änderungsbereich und ein Teil der neuen Baugrundstücke sind im Besitz der Stadt Burgdorf. Die privaten Bauflächen sollen jeweils im Besitz privater Eigentümer verbleiben.

5. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen und über grundbuchlich zu sichernde „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ sichergestellt. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet sicher abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die S-Bahn mit Bahnhof in Burgdorf und das Busnetz mit Haltepunkten an der „Lippoldstraße“ gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet ist bereits durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze erfolgt. Für die Versorgung neuer Gebäude sind die nachfolgenden Erschließungsträger zuständig:

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für einen möglichen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-7521, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf.

Gasversorgung

Die Gasversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf.

Trink- und Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist eine Löschwassermenge von 800l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W40) für die Sicherstellung des Brandschutzes erforderlich. Die Trink- und Löschwasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Träger der Trink- und Löschwasserversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf angeschlossen. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss weiterer Gebäude vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Burgdorf angeschlossen. Es kann jedoch ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang des Regenwasserkanals gestellt werden, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern zu können.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Der gesamte Planbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa. Bei sämtlichen Maßnahmen im Plangebiet, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist daher besondere Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhüten. Versickerungsanlagen sind in Anlehnung an andere bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Die Baustoffe haben den Anforderungen an Wasserschutzgebiete zu genügen (z.B. kein Recyclingmaterial) (siehe Hinweis Nr. 4 auf dem Bebauungsplan).

Bei der Erstellung von Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen (Versickerung durch die belebte Bodenzone) zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird. Schachtversickerungsanlagen sind unzulässig.

Auch ist zu beachten, dass sich die Versickerungseigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, ist daher für einen Schutz der für die Versickerung vorgesehenen Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufzulockern.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die aha-Abfallwirtschaft der Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, welche nicht direkt an die öffentlichen Straßen angrenzen, sind verpflichtet, ihre Abfallsäcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand an der nächsten öffentlichen Straße zur Abholung bereitzustellen.

Umweltschutz / Umweltverträglichkeit

Wie unter Punkt 1.1 Grundlagen erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung/Umweltbericht sowie Ausgleichsbilanzierung ist deshalb in diesem Verfahren nicht durchzuführen. Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis zu erzielen.

Schutzgut Mensch

Planungsbedingt entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung, die durch die privaten Stichwege erschlossen wird. Da es sich jedoch um wenige neu zu bebauende Grundstücke handelt, wird diese Beeinträchtigung nicht als erheblich gewertet. Das Plangebiet ist durch Geräusche von Kindern und Schulsportlärm vorbelastet (siehe Hinweis Nr. 3 auf dem Bebauungsplan). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der maximal zulässige Wert für Geräuschspitzen im Plangebiet eingehalten wird. Insofern ist auch nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden werden durch die Planung nicht vorbereitet, da die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert beibehalten wird.

Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich überwiegend in den Regenwasserkanal der Stadt Burgdorf eingeleitet. Dadurch, dass das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich nur teilweise im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird, entsteht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Da sich die bisher zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht und die Grundwasserneubildung in diesem Bereich relativ gering ist, wird diese Beeinträchtigung nicht als erheblich gewertet. Insofern ist auch nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die Planung nicht zu erwarten. Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Solche Werte sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

Durch den Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung werden private Belange berührt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Burgdorf – Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Nachverdichtung – können durch die Änderung des Bebauungsplanes zukünftig diese Flächen einer baulichen Nutzung mit Wohnhäusern zugeführt werden. Für die Eigentümer dieser Grundstücke bedeutet dies eine Wertsteigerung und somit einen Vorteil.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke bedeutet die Bebauungsplanänderung möglicherweise, dass die (bislang als Hausgärten genutzten) Nachbargrundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden und damit intensiver als bislang genutzt werden können. Diese Veränderung des status quo wäre dann unter Umständen z.B. mit erhöhten Geräuscheinwirkungen und Veränderungen bezüglich der Ein- bzw. Aussicht auf die Nachbargrundstücke (-gärten) verbunden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert) ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass die zukünftige Bebauung das gebietstypische Maß in Art und Umfang überschreitet und damit zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke führen wird.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung steht die Nachverdichtung dieser zentral gelegenen Fläche in der Weststadt von Burgdorf, um der Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken in Burgdorf Rechnung zu tragen. Angestrebt ist ein Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung neuer Wohngebäude im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Sondergebiet“ in „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ geändert. Weiterhin werden die „Baugrenzen“ so festgesetzt, dass die angestrebte Bebauung realisierbar wird und zu den „Straßenverkehrsflächen“ und zu den Flächen „mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten“ ausreichende Abstände eingehalten werden.

Die Stadt Burgdorf befürwortet eine höhere Flexibilität der Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen und werden beibehalten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) ist ausgeschlossen, dass die zukünftigen Nutzungen das gebietstypische Maß in Art und Umfang überschreiten und damit unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen auslösen werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen, durch die Festsetzung von „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ – welche grundbuchlich zu sichern sind – und durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Versorgung der neuen Anwohner im Plangebiet ist durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Burgdorf sichergestellt.

Die Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Bebauungsplan werden als nicht erheblich eingestuft.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

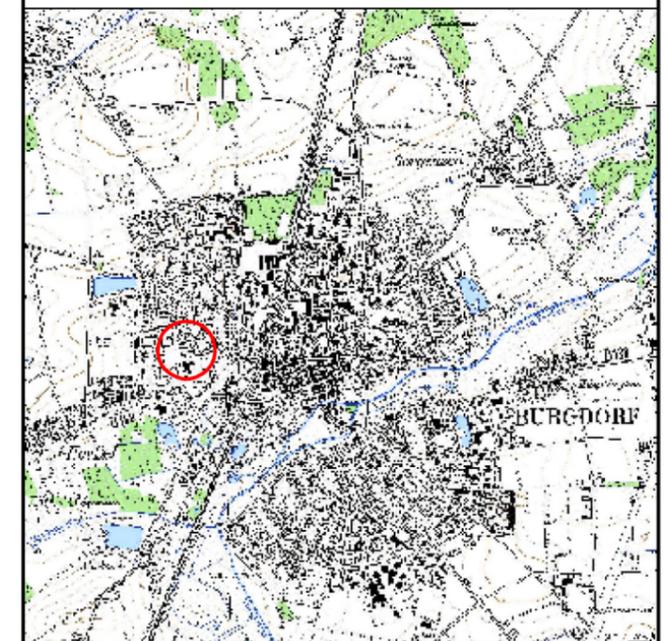
.....

Bürgermeister

Region Hannover Stadt Burgdorf

**Bebauungsplan Nr. 0-33
"Mönkeburg I", 1. Änderung
Stadt Burgdorf**

Städtebaulicher Entwurf



Übersichtskarte

Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin /
Stadtplanerin, Assessorin des Bau-fachs

Planungsgruppe Lärchenberg

Siegstraße 5, 30175 Hannover
Tel. 0511/853137, Fax 0511/282038

September 2009

